

DIETZ: 1-2 Familien Mehrgenerationshaus in Feldrandlage mit Garten!

35415 Pohlheim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 8005



Wohnfläche ca.: **210,82 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **399.000 EUR**



Bettina Dietz
Immobilien GbR

DIETZ: 1-2 Familien Mehrgenerationshaus in Feldrandlage mit Garten!

Objekt ID	8005
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	35415 Pohlheim
Wohnfläche ca.	210,82 m ²
Nutzfläche ca.	67 m ²
Grundstück ca.	463 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1930
Letzte Modernisierung	2000
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	sofort od. nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Keller, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Objektbeschreibung

Diese tolle Immobilie eignet sich ideal zum Generationsübergreifenden Wohnen oder zum Wohnen und Untervermieten.

Sie befindet sich an einer weniger stark frequentierten Nebenstraße in direkter traumhafter Feldrandlage!

Die Immobilie gliedert sich in ein Vorderhaus (Bj. ca. 1930) mit 94,80qm Wohnfläche (ohne Dachstudio) sowie den 116,02qm großen Anbau (Bj. ca. 2000). Beide Hausteile sind im Obergeschoss miteinander verbunden, verfügen jedoch ebenfalls jeweils über ein eigenes Treppenhaus und eine eigene Eingangstür.

In jedem Gebäudeteil (Vorderhaus und Anbau) gibt es jeweils ein Wohnzimmer, ein Badezimmer, ein Raum mit Küchenanschlüssen sowie mehrere Schlafzimmer (siehe Grundrisse). Die Raumbezeichnungen der Grundrisse weichen von der von uns vorgenommenen Bildbeschriftung etwas ab, da die ursprüngliche Planung die Wohnbereiche im 1. OG vorgesehen hat.

Ausstattung

2 PKW-Stellplätze (hintereinander) im Hof
Terrasse (Anbau) muss neu abgedichtet und gefliest werden
Balkon (Anbau) muss neu abgedichtet und gefliest werden
Dachstudio (Anbau) mit weiterem Balkon
Tageslichtbadezimmer mit Badewanne (Vorderhaus)
Modernes Tageslichtduschbadezimmer (Anbau)
Toller Garten in Feldrandlage
Waschküche mit 3 Waschmaschinenanschlüssen

Modernisierungen:

Aufdachdämmung (Hinterhaus)
Dacheindeckung komplett neu (2000)
Neuer Fassadenanstrich
Gas-Zentral-Brennwertheizung (2024, Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer)

Sonstiges

Viele weitere Angebote, die teilweise nicht in diesem Portal geschaltet sind, finden SIE unter:

WWW.IMMOPROFI-DIETZ.DE



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Nützliche LINKS:

www.mietspiegel24.de
www.sie-möchten-verkaufen.de
www.sie-möchten-vermieten.de
www.aktuelle-maklerinfos.de
www.my-referenzen.de
www.dietz-referenzen.de
www.dietz-tv.de

Wir verfügen über eine mehr als 30 jährige Erfahrung in der Immobilienbranche, wir sind ein von der Dualen Hochschule Mannheim zertifizierter Ausbildungsbetrieb für den Studiengang: Betriebswirtschaft in der Immobilienwirtschaft.

Unser 15 köpfiges TEAM freut sich auf Ihren Anruf.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Wesentlicher Energieträger	Gas



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Lage

Polheim - Watzenborn-Steinberg

Die Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Pohlheim - die "Limesstadt", gelegen im idyllischen Landkreis Gießen. Pohlheim zeichnet sich durch seine malerische Umgebung, seine historische Architektur und seine angenehme Lebensqualität aus.

Die Immobilie liegt an einer weniger stark befahrenen Nebenstraße, was für eine relativ ruhige und entspannte Atmosphäre in unmittelbarer Nähe spricht. Dies bietet den Bewohnern die Annehmlichkeit einer guten Erreichbarkeit sowie eine gewisse Privatsphäre.

Besonders reizvoll ist jedoch die Lage zur Rückseite der Immobilie, die sich in einer traumhaften Feldrandlage befindet.

Darüber hinaus bietet Pohlheim eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe. Die Stadt ist auch verkehrstechnisch gut angebunden, sodass sowohl das Zentrum von Gießen als auch andere umliegende Städte gut erreichbar sind.

Insgesamt präsentiert sich die Lage der Immobilie in 35415 Pohlheim als eine gelungene Kombination aus urbaner Anbindung und ländlicher Idylle, die sowohl Familien als auch Naturliebhaber ansprechen dürfte.



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**



Außenansicht



Vorderhaus mit Hof



Grundstück Vogelperspektive



Tolle Feldrandlage



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Eigener Garten



Hof mit zwei PKW Stellplätzen



Wohnbereich Anbau mit Terrassenzugang



Wohnbereich Anbau



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Terrasse Anbau



Tageslichtbad mit Dusche



Tageslichtbad Anbau



Tageslichtbad Anbau



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Balkon OG Anbau



Schlafzimmer 2 OG Anbau



Durchgangszimmer OG Anbau



Blick vom Balkon



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Tageslichtbad Vorderhaus EG



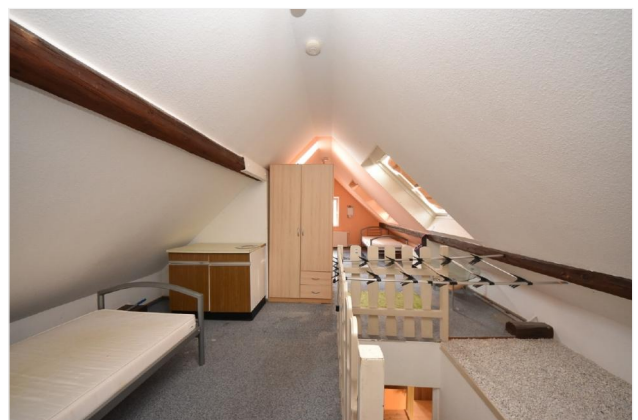
Schlafzimmer 2 OG Vorderhaus



Schlafzimmer 2 OG Vorderhaus



Schlafzimmer 3 OG Vorderhaus OG



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



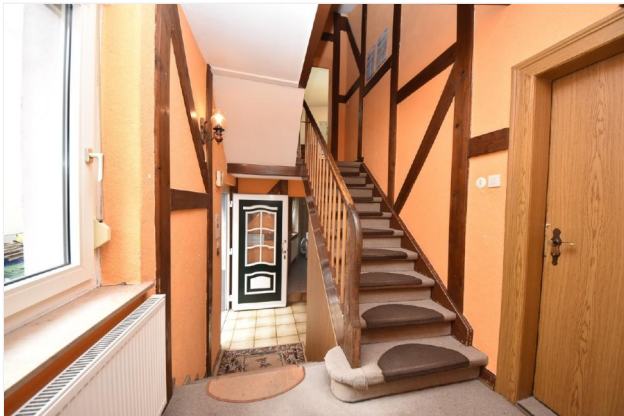
Bettina Dietz
Immobilien GbR



Studio DG Vorderhaus



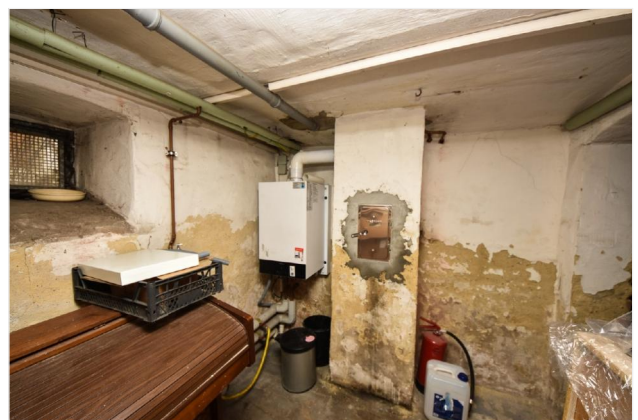
Studio DG Vorderhaus



Eingangsbereich Treppenhaus Vorderhaus



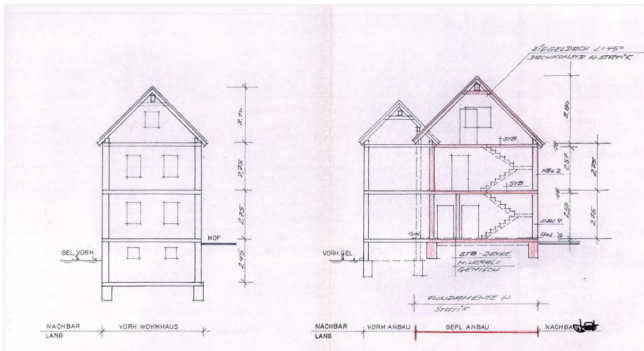
Waschküche Vorderhaus



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR



Gas Brennwertheizung

Schnitt



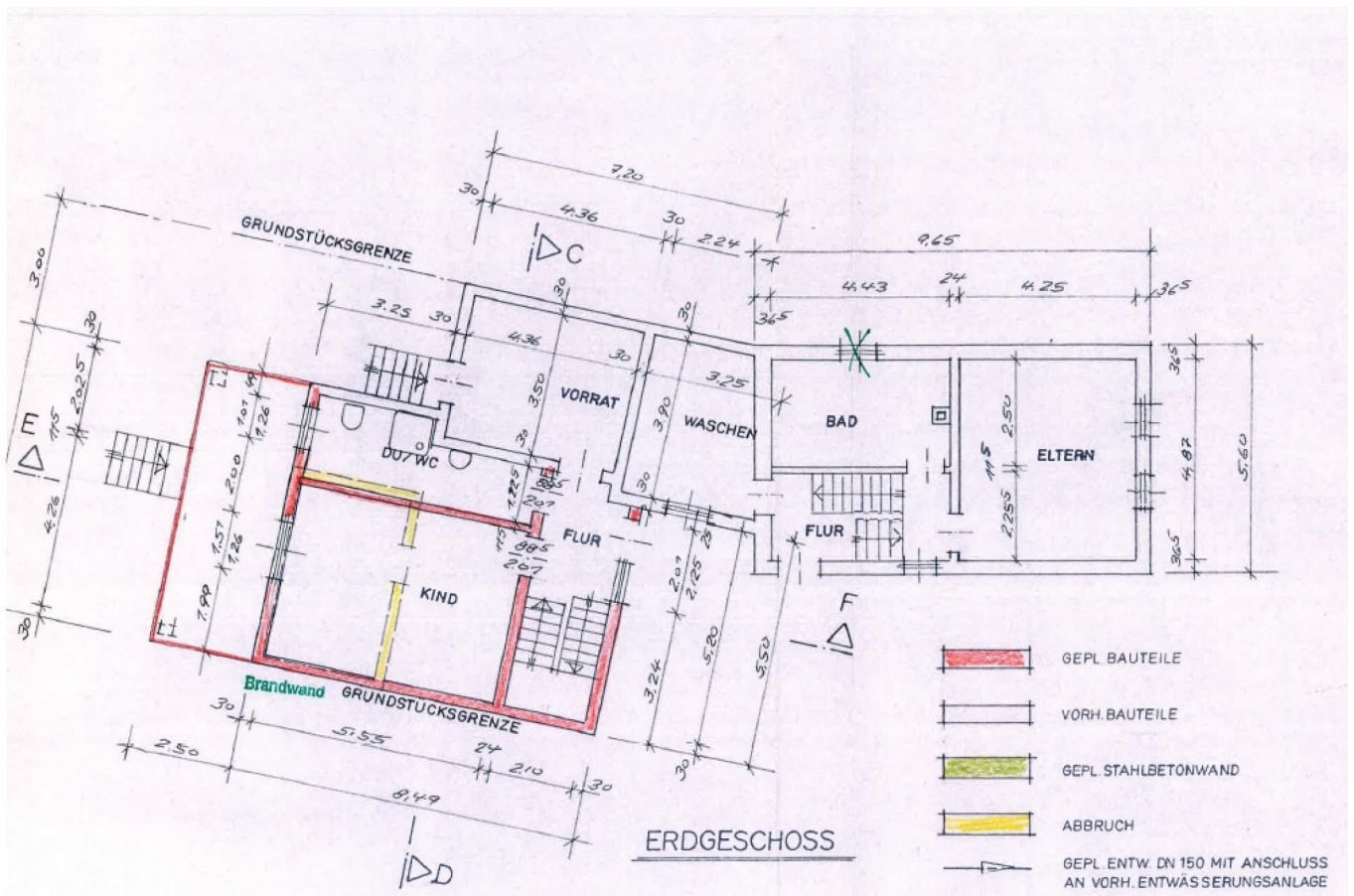
Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



**Bettina Dietz
Immobilien GbR**

Grundriss

Grundriss EG



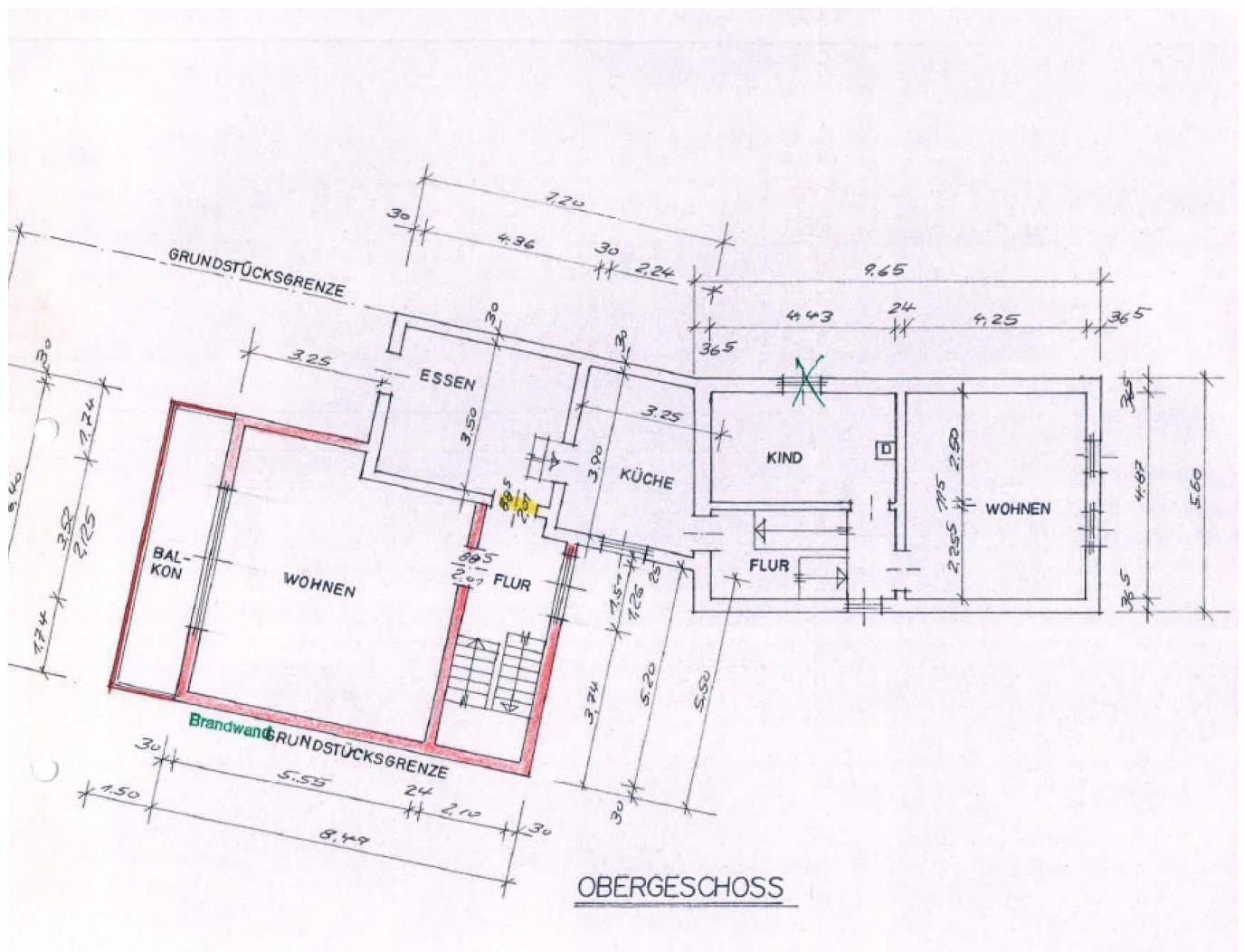
Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Grundriss

Grundriss OG



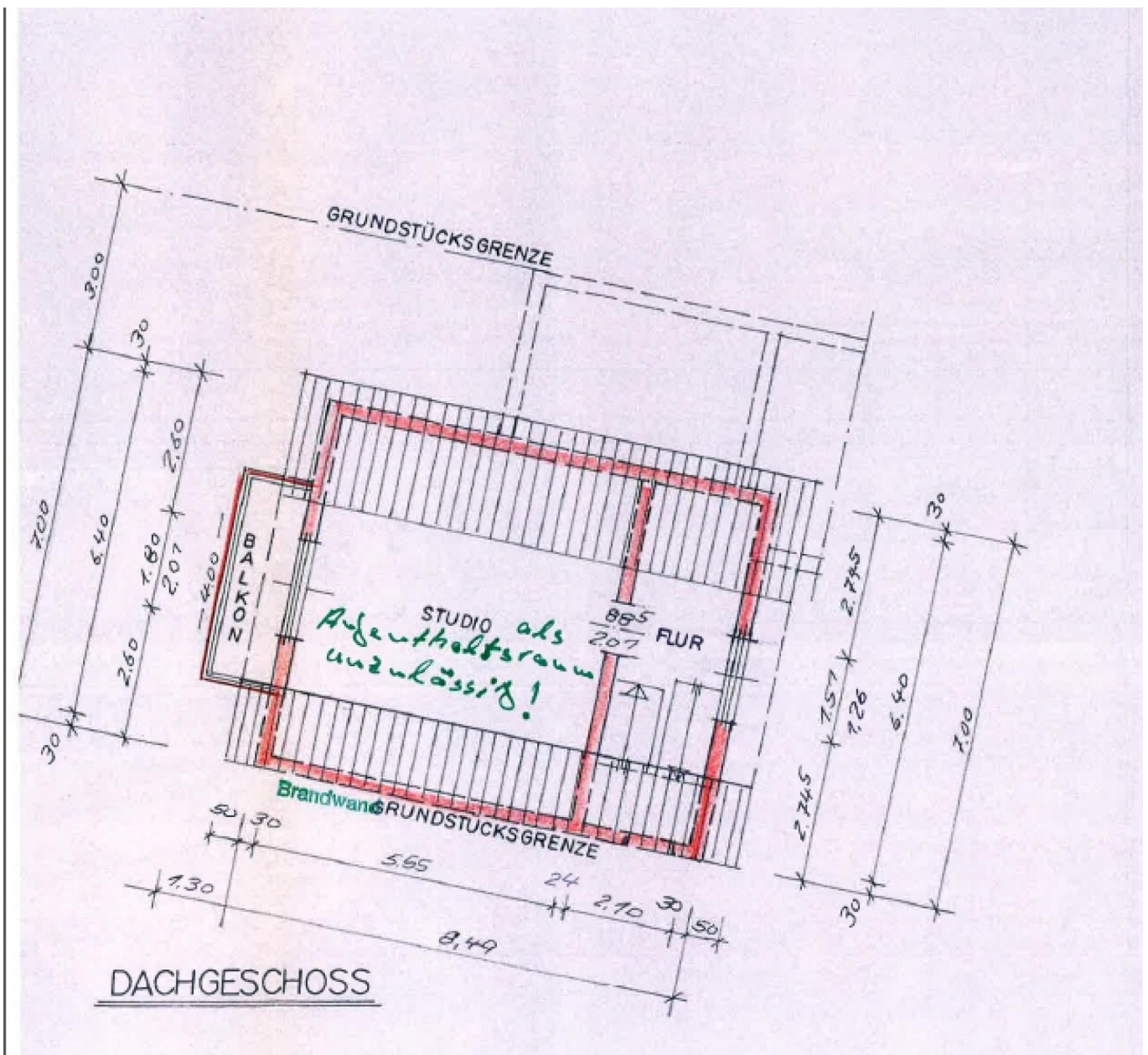
Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de



Bettina Dietz
Immobilien GbR

Grundriss

Grundriss DG



Unser Expertenwissen als Immobilien
Ratgeber zum SOFORT-Download unter:
www.immowissen-dietz.de